

**Uchwała Nr VII/36/03  
Rady Miasta Rydułtowy**

**z dnia 24 marca 2003 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy  
obejmującego obszar oznaczony symbolem MP/5**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późniejszymi zmianami)

**Rada Miasta Rydułtowy uchwala:  
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy  
obejmujący obszar oznaczony symbolem MP/5**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy obejmujący obszar oznaczony symbolem MP/5, zwany dalej „planem”, dotyczy terenów w granicach określonych na rysunku planu, położonych przy ul. Gajowej, w obrębie działek ewidencyjnych o numerach: 3746/44, 3747/44, 3748/44, 3749/44, 2937/273 (część), obręb Rydułtowy Dolne.

**§ 2**

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające ulice publiczne;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) symbole terenów, o których mowa w pkt 3;
  - 5) oznaczenia wyrażające lokalne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określone jako obowiązujące ustalenia planu.

**§ 3**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady;
- 2) planie – należy rozumieć przez to przepisy planu, o którym mowa w § 1;
- 3) rysunku planu – należy rozumieć przez to rysunek planu w skali 1:1000, o którym mowa w § 2, sporządzony na podkładzie mapy sytuacyjno-wysokościowej z naniesionymi granicami władania;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy rozumieć przez to istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy rozumieć przez to istniejący lub określony w planie sposób użytkowania nieruchomości lub ich części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe albo może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w planie;
- 6) obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy rozumieć przez to teren podlegający zagospodarowaniu w oparciu o projekt zagospodarowania sporządzony dla całego obszaru oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z dalszymi ustaleniami planu;
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy rozumieć przez to stosunek powierzchni zajętej pod zabudowę do powierzchni terenu, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach**

#### **§ 4**

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów oraz ich linie rozgraniczające, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
  - 1) UC – teren usług komercyjnych;
  - 2) KL – teren ulicy klasy lokalnej.
2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 1, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, przy uwzględnieniu zasad określonych w dalszych przepisach planu.
3. Tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

#### **§ 5**

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem UC, o przeznaczeniu podstawowym na cele usług komercyjnych.
2. Usługi, o których mowa w ust. 1, mogą obejmować następujące podstawowe rodzaje działalności, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu:
  - 1) handel detaliczny, z wyjątkiem handlu żywnością, paliwami i targowiskowego, oraz handel hurtowy, realizowany w obiektach, których łączna powierzchnia sprzedażowa nie może przekroczyć 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) magazynowanie, składowanie i przechowywanie towarów, z zastrzeżeniem § 9, ust. 3 i 4;
  - 3) usługi komercyjne z zakresu rzemiosła.
3. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu UC jest lokalizacja, przy zachowaniu zasad określonych w dalszych przepisach planu:
  - 1) zabudowy socjalno – biurowej, towarzyszącej podstawowej funkcji terenu;
  - 2) dojazdów, parkingów oraz placów manewrowych i rozładunkowych, związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
  - 3) zieleni urządzonej o funkcji estetycznej i izolacyjnej;
  - 4) przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu.

#### **§ 6**

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem KL, stanowiący fragment pasa drogowego ulicy Gajowej w klasie ulicy lokalnej, o przeznaczeniu podstawowym na cele komunikacji kołowej i pieszej oraz lokalizacji przewodów infrastruktury technicznej.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu KL jest lokalizacja:
  - 1) zieleni przyulicznej;
  - 2) reklam i tablic informacyjnych.

## **Rozdział 3**

### **Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych**

#### **§ 7**

Do terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych zalicza się teren KL, o którym mowa w § 6, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

## **Rozdział 4**

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

#### **§ 8**

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje wyposażenie terenu UC w sieć kanalizacyjną, wodociagową oraz elektroenergetyczną w zakresie dostosowanym do planowanego zagospodarowania, z zastrzeżeniem pkt 9:

- a) odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym, według zasad określonych na rysunku planu za pomocą orientacyjnych przebiegów przewodów kanalizacyjnych,
- b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej istniejącej, uzupełnionej o przewody niezbędne do obsługi planowanego zagospodarowania,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych istniejących (poza obszarem planu) oraz projektowanych odpowiednio do potrzeb związanych z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z Planem zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Rydułtowy, przyjętym Uchwałą Nr XXVII/235/01 Rady Miasta Rydułtowy z dnia 2 marca 2001 r., obowiązuje:
  - a) stosowanie ekologicznych nośników ciepła,
  - b) zakaz budowy kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej opalanych paliwami stałymi o sprawności energetycznej poniżej 80%;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalnej dostawy gazu ciekłego w zbiornikach, wykorzystywanego do celów grzewczych lub socjalno – bytowych, a także realizację sieci gazowej lub ciepłowniczej na zasadach określonych w pkt 5 i 7;
- 4) system telekomunikacji – obsługa z wykorzystaniem istniejącej kanalizacji teletechnicznej i kabli telefonicznych, a także z możliwością realizacji przewodów na zasadach określonych w pkt 5 – 7;
- 5) przewody infrastruktury technicznej należy umieszczać w pierwszej kolejności w pasie drogowym, jeśli pozwalają na to parametry przekroju ulicy, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia określonych w przepisach szczególnych;
- 6) zaleca się realizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej i teletechnicznej w wykonaniu kablowym;
- 7) dopuszcza się zmiany przebiegu oraz lokalizację nowych, nie uwidocznionych na rysunku planu, przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, a także sieci gazowej i ciepłowniczej, również poza pasem drogowym, w sposób nie naruszający planowanego zagospodarowania, przy zachowaniu zasad i warunków wynikających z przepisów szczególnych oraz pod warunkiem uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
- 8) obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach;
- 9) dopuszcza się możliwość rozpoczęcia budowy w przypadku zapewnienia odpowiedniej do planowanej inwestycji wielkości dostaw mediów w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną; do czasu realizacji projektowanej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie nieczystości w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, o pojemności wystarczającej na co najmniej 14. dniowy okres gromadzenia nieczystości, z zapewnieniem możliwości ich wywozu.

## **Rozdział 5**

### **Lokalne warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**

#### **§ 9**

1. W obszarze planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem określonych w § 8 pkt 1a.
2. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu UC nie może stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiednich nieruchomości.
3. W obszarze planu zakazuje się:
  - 1) użytkowania terenów na cele związane z gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów;
  - 2) składowania, magazynowania i przechowywania środków ochrony roślin, substancji i preparatów niebezpiecznych w rozumieniu ustawy z dnia 11 stycznia 2001 r. o substancjach i preparatach chemicznych (Dz. U. z 2001 r. Nr 11, poz. 84, z późniejszymi zmianami), z zastrzeżeniem ust. 4, a także innych substancji i towarów, którymi obrót jest ograniczony przepisami szczególnymi;
  - 3) składowania opakowań, paliw, materiałów i substancji, w tym stanowiących materiał do produkcji, poza przystosowanymi do tego celu budynkami lub zbiornikami.
4. W obrębie terenu UC dopuszcza się składowanie, magazynowanie i przechowywanie substancji i preparatów niebezpiecznych, należących do kategorii określonej w art. 2 ust. 2 pkt 5, 8 – 11 ustawy o substancjach i preparatach chemicznych, wyłącznie w opakowaniach służących do sprzedaży detalicznej.

5. Nakazuje się stosowanie w trakcie realizacji planu przepisów dotyczących szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności wykorzystanie mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w trakcie budowy w pierwszej kolejności do niwelacji lub ukształtowania nowych form terenu, stosownie do potrzeb.

## § 10

1. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu UC:
- 1) teren UC stanowi obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
  - 2) standardy, zasady i wskaźniki intensywności zagospodarowania i zabudowy terenu:
    - a) maksymalny odsetek powierzchni możliwej do zabudowy i przeznaczenia pod nawierzchnie utwardzone – 80%,
    - b) pozostała część terenu powinna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, zagospodarowaną zielenią urządzoną,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50,
    - d) usytuowanie zabudowy - z uwzględnieniem linii zabudowy, określonych na rysunku planu,
    - e) ogrodzenie terenu nie może przekraczać linii rozgraniczającej terenu KL (ul. Gajowa),
    - f) obowiązuje wprowadzenie zieleni wielopiętrowej o funkcji estetycznej i izolacyjnej w pasie pomiędzy liniami zabudowy a linią rozgraniczającą teren UC, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
    - g) niezbędne dojazdy, parkingi oraz place manewrowe i rozładunkowe należy lokalizować w obrębie terenu, z możliwością częściowego wykorzystania pasa zieleni, o którym mowa w pkt 2f; miejsca długotrwałego parkowania należy usytuować w tylnej części działki, nie przylegającej do ul. Gajowej,
    - h) potrzeby parkingowe użytkowników działalności usługowych należy zbilansować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 25 m<sup>2</sup> powierzchni sali sprzedaży obiektu handlowego; dodatkowo, w zależności od rodzaju działalności, należy uwzględnić miejsca parkingowe dla pracowników oraz powierzchnię placów manewrowych i rozładunkowych,
    - i) parkingi należy wyposażyć w urządzenia zabezpieczające glebę i wody podziemne przed przenikaniem zanieczyszczeń;
  - 3) gabaryty i forma budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynków handlowych i składowo-produkcyjnych – jedna kondygnacja (9 metrów w szczycie, mierzonych od poziomu terenu),
    - b) maksymalna wysokość budynku socjalno-biurowego – trzy kondygnacje nadziemne,
    - c) dopuszcza się możliwość wprowadzenia akcentów wysokościowych na fragmentach zabudowy nie przekraczających 15% jej powierzchni;
  - 4) dopuszcza się czasowe użytkowanie obiektów istniejących.
2. Odpowiednie zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w ust. 1, należy stosować również w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy istniejących budynków.

## § 11

Ustala się warunki modernizacji ulicy KL:

- 1) pas terenu położony w obrębie działek ewidencyjnych o numerach 3748/44 i 3749/44 przeznaczony na cele modernizacji ulicy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 – 20 m, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 3) szerokość jezdni – minimum 6 m, chodnik obustronny ze ścieżką rowerową (poza obszarem planu);
- 4) w pasie drogowym ulicy należy zapewnić, w miarę możliwości, wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

## Rozdział 6

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów

## § 12

Ze względu na położenie obszaru objętego planem w obrębie obszaru górniczego „Rydułtowy I”, w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z postanowień Okręgowego Urzędu Górniczego.

### **§ 13**

1. W przypadku wyznaczenia w obrębie planu, w wyniku pogłębienia rozpoznania archeologicznego terenu, stref obserwacji archeologicznej, prace ziemne prowadzone w ich obrębie, związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej oraz obejmujące wykopy pod fundamenty większych budynków, powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny.
2. W przypadku ujawnienia w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy stosować się do zasad postępowania określonych w przepisach szczególnych.

### **Rozdział 7**

#### **Określenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu**

### **§ 14**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 15% dla nieruchomości położonych w obrębie terenu oznaczonego symbolem UC;
- 2) 0% dla nieruchomości położonych w obrębie terenu oznaczonego symbolem KL.

### **Rozdział 8**

#### **Ustalenia końcowe**

### **§ 15**

1. Z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc przepisy miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Rydułtowy, zatwierdzonego Uchwałą Nr V/48/94 Rady Miasta Rydułtowy z dnia 12 grudnia 1994 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Katowickiego Nr 15 z dnia 16 grudnia 1994 r., poz. 189, w granicach objętych planem.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rydułtowy.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.